ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 209**

7 Απριλίου 2000

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 9572/1845

Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1.- Τις διατάξεις των παρ. 7 και 8 του άρθρου 1 του Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (Α΄ 124).

2.- Τις διατάξεις του άρθρου 29α του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α΄ 137), όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α΄ 154) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 2α του Ν. 2469/1997 (Α΄ 38).

3.- Την 41/2000 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

4.- Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Α. Καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), ως εξής:

Ι. Στόχοι και περιεχόμενο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ

Τα νέα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΟΑΠ του Ν. 2508/1997, αφορούν στη ρύθμιση των πόλεων και οικισμών της χώρας, αλλά, σε αντίθεση με τα ισχύοντα στον Ν. 1337/1983, καλύπτουν μια διευρυμένη γεωγραφική περιοχή η οποία, κατά κανόνα, συμπίπτει με τα όρια της νέας πρωτοβάθμιας τοπικής αυτοδιοίκησης (νέου Δήμου).

Ειδικώτερα τα ΣΧΟΟΑΠ, τα οποία αποτελούν νέο εργαλείο σχεδιασμού του Ν. 2508/1997, είναι - όπως δηλώνει ο τίτλος τους - τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης των «Ανοιχτών Πόλεων», αποτελούν με άλλα λόγια τα ΓΠΣ του μη αστικού χώρου (Ν. 2508/1997 άρθρ.1 παρ. 3), εφ' όσον οι αντίστοιχοι οικισμοί είναι όλοι μικρότεροι των 2000 κατοίκων.

Με βάση τα νέα αυτά στοιχεία του Ν. 2508/1997

-επιτυγχάνεται η ταυτόχρονη ρύθμιση του χώρου εντός και εκτός των σχεδίων των πόλεων και οικισμών, έτσι ώστε η ικανοποίηση αναγκών ένταξης περιοχών σε σχέδια ή προς πολεοδόμηση ζώνες να εξισορροπείται με τις απαιτούμενες ρυθμίσεις προστασίας, κυρίως στον εξωαστικό χώρο.

- οι μικροί οικισμοί, των οποίων μέχρι σήμερα η ρύθμιση γινόταν μεμονωμένα, χωρίς να είναι απόρροια γενικώτερου σχεδιασμού, τώρα εντάσσονται σε ευρύτερα οικιστικά σύνολα - είτε μιας μεγαλύτερης πόλης, είτε ενός πλέγματος μικρών οικισμών - και κατ' αυτόν τον τρόπο η οικιστική τους οργάνωση εναρμονίζεται με τους γενικώτερους στόχους του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι τα νέα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΑΠ συνιστούν κατ' ουσίαν τοπικά χωροταξικά, εφ' όσον ρυθμίζουν συγχρόνως και την εντός και την εκτός σχεδίου περιοχή των νέων διευρυμένων Δήμων, παρέχοντας το πλαίσιο για την χωρική τους οργάνωση.

Τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ εκπονούνται «στα πλαίσια των χωροταξικών σχεδίων» (αρθρ. 4 παρ. 5 και αρθρ. 5 παρ.2 του Ν. 2508).

Μετά την ψήφιση του Ν. 2742/1999:

οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων ή, αν αυτά λείπουν, προς τις κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Μέχρι την έγκριση των παραπάνω πλαισίων, «η έγκριση των ΓΠΣ... γίνεται μετά απο συνεκτίμηση των διαθέσιμων στοιχείων του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και ιδίως αυτών που απορρεόυν από υφιστάμενες ή υπο εξέλιξη μελέτες χωροταξικού χαρακτήρα» (αρθρ. 9 παρ. 1 Ν. 2742/1999).

Με άλλα λόγια, τα ΓΠΣ /ΣΧΟΟΑΠ αποτελούν την εξειδίκευση των Στρατηγικών Χωροταξικών σχεδίων της Περιφέρειας και των τυχόν χωροταξικών κατευθύνσεων νομού, στο επίπεδο του νέου Δήμου.

Τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, στο βαθμό που αποτελούν το στρατηγικό επίπεδο του Πολεοδομικού Σχεδιασμού

- προσδιορίζουν τις κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης των νέων Δήμων, και ως εκ τούτου αποτελούν την εξειδίκευση και βασικό μέσο εφαρμογής των Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, ιδίως δε των Περιφερειακών,

- καθορίζουν τα μεγέθη της οικιστικής ανάπτυξης σέ όλη την έκταση του δήμου, με βάση τις αρχές της βιώσιμης

ανάπτυξης, τις τοπικές ανάγκες και καταλληλότητες καθώς και τις κατευθύνσεις που προκύπτουν απο υπερκείμενα σχέδια, ιδίως δε σε ότι αφορά στο ρόλο του αστικού κέντρου ή της «ανοιχτής πόλης» στο οικιστικό δίκτυο,

- προσδιορίζουν τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) οι οποίες δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν,

- υποδεικνύουν ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων με βάση τις ανάγκες των παραγωγικών τομέων και τις σχετικές προγραμματικές κατευθύνσεις,

- δίνουν τέλος τις κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης των θεσμοθετημένων και προς πολεοδόμηση οικιστικών υποδοχέων, προσδιορίζοντας και τις περιοχές εντός των οικισμών που απαιτούν παρεμβάσεις αναβάθμισης μέσω του μηχανισμού των αναπλάσεων.

ΙΙ. Δομή μελέτης - παρουσίαση Σταδίων και Κεφαλαίων

Οι μελέτες εκπονούνται σε δύο στάδια:

Το πρώτο στάδιο περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων του νέου Δήμου και τη διατύπωση της κατ' αρχήν πρότασης ή των εναλλακτικών προτάσεων ρύθμισης της περιοχής.

Κατά το δεύτερο στάδιο γίνεται η λεπτομερής επεξεργασία του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ, με βάση την πρόταση η οποία θα προκριθεί απο τη διευθύνουσα υπηρεσία.

Αναλυτικώτερα, τα δύο μέρη της μελέτης, τα οποία αντιστοιχούν στα δύο προαναφερόμενα στάδια εργασιών, περιλαμβάνουν τα εξής κεφάλαια:

Α΄ Στάδιο: Ανάλυση - Διάγνωση - Προοπτικές

Κεφάλαιο Α.1. Χωροταξική θεώρηση του Δήμου:

Τοποθετείται η περιοχή μελέτης του ΟΤΑ στο χωρικό πλαίσιο που την περιβάλλει, δηλαδή στον Νομό και στην αντίστοιχη Περιφέρεια. Δίδεται συνοπτικά το προφίλ του χωροταξικού αυτού πλαισίου (νομού και περιφέρειας) και αναλύονται οι ειδικές σχέσεις και ρόλοι της περιοχής μελέτης με αυτό, τόσο στη σημερινή κατάσταση όσο και στα πλαίσια των προοπτικών της ευρύτερης περιοχής.

Γίνονται οριζόντιες και κάθετες συσχετίσεις του οικιστικού πλέγματος του ΟΤΑ στα πλαίσια του οικιστικού δικτύου του νομού / περιφέρειας και της χώρας.

Αναφέρονται τέλος οι ευρύτερες διασυνδέσεις των οικισμών του ΟΤΑ και η τυχόν συμμετοχή τους σε ευρωπαϊκά ή και διεθνή προγράμματα ή δίκτυα πόλεων.

Κεφάλαιο Α.2. Αναπτυξιακή φυσιογνωμία του ΟΤΑ:

Σκιαγραφείται και αναλύεται η ταυτότητα του ΟΤΑ όπως προκύπτει από: τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, τις οικονομικές δραστηριότητες και την απασχόληση, τις ενδογενείς αναπτυξιακές δυνατότητες και τυχόν συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής σε σχέση και με το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον.

Λαμβάνονται επίσης υπ' όψη το βιοτικό επίπεδο και η ποιότητα ζωής με τις υποστηρικτικές τους υποδομές (τεχνική και κοινωνική υποδομή, αρχιτεκτονική φυσιογνωμία - ποιότητα οικιστικού περιβάλλοντος κλπ).

Επιπλέον σχολιάζονται πολιτιστικά - ιστορικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά της περιοχής, καθώς και το επίπεδο διακυβέρνησης και συλλογικής δράσης των φορέων, δεδομένα απο τα οποία θα εξαρτηθεί και η δυνατότητα της περιοχής να αξιοποιήσει τις αναπτυξιακές προοπτικές που προκύπτουν απο τις αυθόρμητες τάσεις αλλά και το προγραμματικό πλαίσιο.

Κεφάλαιο Α.3. Δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος

Συγκεντρώνονται και παρουσιάζονται όλα τα δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος - δεδομένα καθοριστικά για τη ρύθμιση που θα επιχειρηθεί μέσω του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ - σε μια σχετικά μακροσκοπική (σε σχέση με το πολεοδομικό επίπεδο) κλίμακα θεώρησης που αντιστοιχεί στη σχεδιαστική κλίμακα 1:25.000. Το κεφ. Α.3. υποδιαιρείται σε τέσσερα υποκεφάλαια, ως εξής:

Α.3.1. «Φυσικό Περιβάλλον ΟΤΑ":

Περιλαμβάνει την ανάλυση όλων των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος εντός της έκτασης της περιοχής μελέτης, με επισήμανση των αξιόλογων οικοσυστημάτων, φυσικών τοπίων και λοιπών προστατευομένων περιοχών ή περιοχών που χρήζουν προστασίας.

Επίσης παρουσιάζει την κατάσταση του περιβάλλοντος απο άποψη ρύπανσης, κορεσμού και κατανάλωσης πολύτιμων φυσικών πόρων. Η σπουδαιότητα του κεφαλαίου αυτού είναι σημαντική, εφ' όσον αποκαλύπτει τα ειδικά προβλήματα που αντιμετωπίζει το περιβάλλον και τους περιορισμούς που αυτό θέτει στην περαιτέρω ανάπτυξη των ανθρώπινων δραστηριοτήτων.

Τα συμπεράσματα του κεφαλαίου αυτού, σε συνδυασμό με τα συμπεράσματα του κεφαλαίου Α.3.2. θα οδηγήσουν αφ' ενός στον καθορισμό Περιοχών Ειδικής Προστασίας και αφ΄ετέρου θα ληφθούν υπόψη κατά τον καθορισμό των μεγεθών και θέσεων της οικιστικής ανάπτυξης καθώς και των ζωνών παραγωγικών και λοιπών δραστηριοτήτων.

Α.3.2. Πολιτιστικό-Αρχιτεκτονικό - Ιστορικό Περιβάλλον ΟΤΑ

Στο κεφάλαιο αυτό καταγράφονται κατ' αρχήν όλοι οι προστατευόμενοι πόροι του πολιτιστικού αποθέματος του ΟΤΑ, όπως αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί, ιστορικοί τόποι κλπ.

Στη συνέχεια διερευνώνται και επισημαίνονται τα κάθε είδους αξιόλογα στοιχεία πολιτιστικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, λαογραφικού ενδιαφέροντος εντός της περιοχής μελέτης, τα οποία αποτελούν σημαντικούς πόρους τοπικής ή υπερτοπικής σημασίας (εθνικό ή/και ευρωπαϊκό/διεθνές επίπεδο) και συγχρόνως συμβάλλουν - μέσω της αισθητικής και συμβολικής τους αξίας - στην ανάδειξη της φυσιογνωμίας των οικισμών του ΟΤΑ.

Τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα χαρακτηρισμού τους σαν Περιοχών Ειδικής Προστασίας και προτείνονται τα ειδικά μέτρα προστασίας και ανάδειξής τους.

Α.3.3. «Χωροταξική οργάνωση του ΟΤΑ - Χρήσεις γης":

Παρουσιάζεται ή οικιστική δομή, οι λειτουργικές σχέσεις των οικισμών και παραγωγικών δραστηριοτήτων με βάση και τις καθημερινές μετακινήσεις εργασίας - κατοικίας και γενικώτερα η σχέση αστικού με τον περιαστικό και τον αγροτικό χώρο στην περιοχή του δήμου.

Αναλύεται ολόκληρο το πλέγμα των διαμορφωμένων χρήσεων γης στον εκτός πόλεων και οικισμών χώρο της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα:

- Διερευνάται η υφιστάμενη οικιστική ανάπτυξη και οι τάσεις της καθώς και οι δυνατότητες καθορισμού περιοχών του άρθρου 24 του Ν. 2508/97. Η διερεύνηση περιλαμβάνει:

α) εκτίμηση της προσφοράς, με ποσοτική και ποιοτική αξιολόγηση των υφισταμένων οικιστικών υποδοχέων και του οικιστικού αποθέματος, σε συσχετισμό και με

β) την εκτίμηση ποιοτικών και ποσοτικών χαρακτηριστικών της ζήτησης για α΄ και β΄ κατοικία.

Για την εκτίμηση της επάρκειας των οικιστικών υποδο-

χέων χρησιμοποιούνται συντελεστές κορεσμού ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες της περιοχής.

γ) διερεύνηση φυσικών καταλληλοτήτων.

- Διερευνώνται οι ανάγκες και οι τρόποι ανάπτυξης και χωροθέτησης των παραγωγικών δραστηριοτήτων. Εντοπίζονται τυχόν υφιστάμενες συγκεντρώσεις και τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς (ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ κλπ.), με αξιολόγηση της μέχρι σήμερα αξιοποίησής τους.

Συνεκτιμάται, σε συσχετισμό και με τα σχετικά προγράμματα τομεακών φορέων, η ανάγκη χωροθέτησης ζωνών οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων και διερευνώνται οι φυσικές καταλληλότητες, αναλόγως του είδους των προς καθορισμό παραγωγικών ζωνών.

- Παρουσιάζονται τα υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης:

μεταφορικό δίκτυο

ενέργεια

τηλεπικοινωνίες

υδρευση, αποχέτευση, απορρίματα κλπ

- Εντοπίζονται οι κύριες συγκρούσεις χρήσεων γής στην περιοχή του ΟΤΑ, με ιδιαίτερη έμφαση στην περίπτωση ύπαρξης παράκτιων ζωνών.

Επίσης παρουσιάζονται οι χωρικές επιπτώσεις της μέχρι σήμερα ανάπτυξης και των σημαντικών έργων και προγραμμάτων στην περιοχή μελέτης.

Κεφάλαιο Α.3.4. Γεωλογική διερεύνηση του ΟΤΑ - Ασφάλεια, προστασία:

Γίνεται γενική διερεύνηση της γεωλογικής καταλληλότητας όλης της έκτασης της περιοχής μελέτης, με στόχο την επισήμανση των κατ΄αρχήν κατάλληλων περιοχών για δόμηση.

Επίσης διερευνώνται στοιχεία σχετικά με θεομηνίες (καθιζήσεις, πλημμύρες κλπ) και πυρκαϊές, προκειμένου να προταθούν τα κατάλληλα μέτρα για την πρόληψη, ασφάλεια και προστασία του ΟΤΑ.

Κεφάλαιο Α.4. Πολεοδομική οργάνωση:

Περιλαμβάνεται η αναγνώριση και ανάλυση της πολεοδομικής δομής και οργάνωσης όλων των οικισμών και τυχόν άλλων πολεοδομούμενων υποδοχέων εντός της περιοχής του ΟΤΑ.

Το κεφάλαιο αποκτά ιδιαίτερη βαρύτητα σε περίπτωση που ο κεντρικός οικισμός του ΓΠΣ είναι σημαντικού πληθυσμιακού μεγέθους.

Τόσο για τον βασικό οίκισμό όσο και για κάθε ένα απο τούς υπόλοιπους γίνεται ανάλυση που αναφέρεται:

στην λειτουργική δομή του αστικού χώρου, στις υφιστάμενες χρήσεις και συγκρούσεις χρήσεων, στη μεταφορική υποδομή και τα υπόλοιπα υποστηρικτικά δίκτυα της ποιότητας ζωής, στις πραγματοποιημένες πυκνότητες/ΣΔ σε συσχέτιση με το θεσμικό πλαίσιο δόμησης.

Επίσης, η ανάλυση επεκτείνεται σε ζητήματα ποιότητας του οικιστικού περιβάλλοντος, των συνθηκών κατοικίας καθώς και της φυσιογνωμίας της πόλης, προκειμενου το ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ, πέραν των κανονιστικών ρυθμίσεων που θα προτείνει, να κάνει και κατ' αρχήν επισήμανση των περιοχών για τις οποίες απαιτούνται αναπλάσεις ή άλλες πολεοδομικές παρεμβάσεις του Ν. 2508/1997 (άρθρα 8 έως και 17), καθώς και χρήση κινήτρων ή άλλων πολεοδομικών μηχανισμών.

Επίσης, κατά την κριση του μελετητή, μπορεί να γίνουν και υποδείξεις για την ανάγκη εκπόνησης «Σχεδίων Ολοκληρωμένων Αστικών Αναπλάσεων» του Ν. 2742/1999 (άρθρο 12).

Κεφάλαιο Α.5. Αξιολόγηση δεδομένων, προβλημάτων, προοπτικών:

Στο κεφάλαιο αυτό συγκεντρώνονται σε συνθετική μορφή τα βασικά δεδομένα και προβλήματα τόσο του φυσικού όσο και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, που έχουν παρατηρηθεί στους επιμέρους τομείς και έχουν θιγεί στα αντίστοιχα κεφάλαια της Ανάλυσης.

Η συνθετική αξιολόγηση των στοιχείων ακολουθεί τη ροή των κεφαλαίων Α.2., Α.3. και Α.4. και κατά συνέπεια περιλαμβάνει:

- αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών του Δήμου

- αξιολόγηση δεδομένων χωροταξικού / περιβαλλοντικού χαρακτήρα

- αξιολόγηση θεμάτων και προβλημάτων πολεοδομικού επιπέδου

Τα περιεχόμενα του κεφαλαίου Α.5. παρουσιάζονται αναλυτικά στο επόμενο τμήμα ΙΙΙ.

Με βάση τα συμπεράσματα του κεφαλαίου αυτού και συνεκτίμηση όλων των σχετικών - θετικών και αρνητικών - παραγόντων θα διαμορφωθούν και θα διατυπωθούν οι προτάσεις του μελετητή και συγκεκριμένα:

- οι βασικές αρχές και τα προγραμματικά μεγέθη της πρότασης ή των εναλλακτικών προτάσεων (κεφ. Α.6. και Π.1.)

- οι προτάσεις για τη χωροταξική ρύθμιση του ΟΤΑ, με τον καθορισμό των βασικών ζωνών του ΓΠΣ για τον εξωαστικό χώρο και των σχετικών προγραμματικών μεγεθών καθώς και

- οι προτάσεις για πολεοδομική οργάνωση / αναβάθμιση και ρύθμιση των οικισμών του ΟΤΑ καθώς και κάθε είδους άλλων πολεοδομημένων ή προς πολεοδόμηση περιοχών.

Κεφάλαιο Α.6. Προκαταρτική Πρόταση ή εναλλακτικές Προτάσεις

Εδώ αναπτύσσονται τα βασικά στοιχεία του σεναρίου ή των εναλλακτικών σεναρίων (σενάριο τάσεων, έντονα παρεμβατικό σενάριο, σενάριο ήπιας παρέμβασης ή «ρεαλιστικό") ρύθμισης του χώρου στη διοικητική περιφέρεια του νέου Δήμου.

Στη συνέχεια, η προκαταρτική πρόταση ή οι εναλλακτικές προτάσεις που αντιστοιχούν στο (ή στα) παραπάνω σενάριο (ή σενάρια), αξιολογούνται με βάση σειρά κριτηρίων όπως:

κόστους, κάλυψης κοινωνικών αναγκών, υποστήριξης αναπτυξιακών προοπτικών του ΟΤΑ κλπ, καθώς και με βάση της απαιτήσεις της βιώσιμης ανάπτυξης, έτσι όπως αυτές προκύπτουν απο τις δεσμεύσεις της χώρας σε διεθνείς / ευρωπαϊκές συνθήκες. Προς τούτο απαιτείται η γενική εκτίμηση των επιπτώσεών του ή των σεναρίων ρύθμισης στο Περιβαλλον και στην ταυτότητα / φυσιογνωμία της περιοχής.

Στο σημείο αυτό της μελέτης και με βάση τα στοιχεία ανάλυσης, μπορούν να διατυπωθούν προτάσεις για τη δυνατότητα και σκοπιμότητα ένταξης της περιοχής σε τρέχουσες πολιτικές και προγράμματα - εθνικά ή ευρωπαϊκά - με αντικείμενο ανάλογο με το χαρακτήρα της περιοχής (αστική αναβάθμιση, βιώσιμες μεταφορές, αγροτική ανάπτυξη κλπ.)

Β΄ Στάδιο - Πρόταση

Κεφάλαιο Π.1. Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του ΟΤΑ:

Παρουσιάζεται συνθετικά το πρότυπο οικιστικής ανά-

πτυξης και χωρικής οργάνωσης του Δήμου σε σχέση και με το ευρύτερο περιβάλλον του που προκρίθηκε σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διαδικασίες του Ν. 2508/1997.

Αναφέρονται τα βασικά προγραμματικά μεγέθη σ΄επίπεδο Δήμου και οικισμών - όπως αυτά προέκυψαν μετά απο συνεκτίμηση του προγραμματικού πλαισίου (αναπτυξιακές και χωροταξικές κατευθύνσεις), των ενδογενών δυνατοτήτων που σχετίζονται με την παραγωγική βάση και τους ανθρώπινους πόρους, τις σχέσεις εργασίας / κατοικίας κλπ (βλ. κεφ. Α.5.) - οι σχέσεις των οικισμών και οι ρόλοι τους στο οικιστικό δίκτυο, καθώς και οι βασικές αρχές οργάνωσης του αστικού, του περιαστικού ή/και αγροτικού χώρου, με ιδιαίτερη έμφαση και εξειδίκευση για τυχόν παράκτιες ή ορεινές περιοχές ή περιοχές με αξιόλογους / παραδοσιακούς οικισμούς, εάν αυτές αποτελούν σημαντικό τμήμα ή και το σύνολο της περιοχής μελέτης.

Στο σημείο αυτό, μπορούν να γίνουν και επισημάνσεις ή αναδράσεις προς τον χωροταξικό σχεδιασμό ανώτερης κλίμακας (π.χ. νομού ή περιφέρειας), εφ' όσον τούτο δικαιολογείται από τις διαπιστώσεις της ανάλυσης της μελέτης.

Κεφάλαιο Π.2. Οργάνωση Χρήσεων Γής και Προστασία Περιβάλλοντος του ΟΤΑ

Παρουσιάζει τις χωρικές ρυθμίσεις σε όλη τη διοικητική περιφέρεια του Δήμου, οι οποίες, σύμφωνα με τις εξουσιοδοτήσεις του Ν. 2508/1997, περιλαμβάνουν τον καθορισμό βασικά 3 ειδών περιοχών:

- Περιοχών Ειδικής Προστασίας καθώς και περιοχών περιορισμού ή ελέγχου της δόμησης.
- Περιοχών οικιστικής ανάπτυξης (ήδη θεσμοθετημένων ή προς πολεοδόμηση).
- Ζωνών παραγωγικών δραστηριοτήτων, εφόσον τεκμηριώνονται σχετικές ανάγκες καθώς και γενικές χρήσεις γης ή / και κανονιστικές ρυθμίσεις για τις παραπάνω ζώνες καθώς και για περιοχές που βρίσκονται εκτός των ζωνών αυτών.

Βασικοί στόχοι των παραπάνω ρυθμίσεων θα είναι:

- η προστασία του περιβάλλοντος και η βιώσιμη χρήση των φυσικών πόρων,
- η ισόρροπη και αλληλοστηριζόμενη ανάπτυξη αστικού - περιαστικού και αγροτικού χώρου,
- η λειτουργικότητα της χωρικής συσχέτισης παραγωγικών ζωνών και ζωνών κατοικίας με βάση και τις ανάγκες καθημερινής μετακίνησης εργασίας - κατοικίας,

η διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής, αρχιτεκτονικής, ιστορικής κληρονομιάς,

- η βελτίωση της ποιότητας ζωής στις πόλεις και στην ύπαιθρο.

Κεφάλαιο Π.3. Γενική Πολεοδομική Οργάνωση και Ρύθμιση των Οικισμών καθώς και των λοιπών Πολεοδομούμενων Περιοχών:

Περιέχει τις κατευθύνσεις και τα προγραμματικά μεγέθη της πολεοδομικής αναβάθμισης των ήδη θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων ή της πολεοδομικης οργάνωσης των νέων προς πολεοδόμηση περιοχών, με τον γενικό στόχο της βελτίωσης της ποιότητας ζωής στις πόλεις και τους οικισμούς.

Ειδικώτεροι στόχοι των προτεινομένων ρυθμισεων ή / και παρεμβάσεων (αναπλάσεων κλπ) θα πρέπει να είναι:

- η ορθολογική κατανομή και συσχέτιση των χρήσεων γής σε πολεοδομικό επίπεδο,
- ο καθορισμός αποδεκτών ορίων της ανάπτυξης,
- η βελτίωση της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής,
- βελτίωση της λειτουργικότητας και της μορφής του οικιστικού ιστού και της φυσιογνωμίας των οικισμών,
- η βελτίωση των συνθηκών ζωής και κατοικίας στις πόλεις και οικισμούς
- η εξασφάλιση των όρων και υποδομών για πρόληψη και ελαχιστοποίηση των συνεπειών από φυσικές καταστροφές (σεισμοί, πλημμύρες, θεομηνίες κλπ)

Κεφάλαιο Π.4.: Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ:

Περιέχει τις προτάσεις σχετικά με:

- την ίδρυση φορέα εφαρμογής του ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Ν. 2508/1997,
- τις τυχόν απαιτούμενες ειδικώτερες μελέτες,
- τα αναγκαία έργα, παρεμβάσεις και εν γένει αναπλάσεις,
- τις αναγκαίες θεσμικές ρυθμίσεις.

Επίσης γίνεται αναφορά στους εμπλεκόμενους φορείς για την υλοποίηση των παραπάνω έργων ή παρεμβάσεων, και στη χρονική διαδοχή ή συσχέτιση των σχετικών ενεργειών (Χρονοδιαγράμματα).

Τέλος, περιλαμβάνει Προϋπολογισμό των προτεινομένων έργων και παρεμβάσεων καθώς και δυνητικές πηγές χρηματοδότησης.

Οι παραπάνω προτάσεις του μελετητή θ' αποτελέσουν τη βάση για την κατάρτιση των ετήσιων και μεσοπρόθεσμων προγραμμάτων εφαρμογής του ΓΠΣ που προβλέπονται εφ' όσον συσταθούν τα αντίστοιχα όργανα και φορείς εφαρμογής (άρθρο 6 Ν. 2508/97).

ΙΙΙ. Αναλυτική δομή Κεφαλαίων της μελέτης

Α΄ ΑΝΑΛΥΣΗ

Α.1. Χωροταξική θεώρηση νέου Δήμου

Σύνοψη της κατάστασης και των προοπτικών του ευρύτερου χωροταξικού πλαισίου (νομού, περιφέρειας).

Η θέση και ο ρόλος του νέου δήμου στα πλαίσια της περιφέρειας / νομού.

Ρόλος του Δήμου σε σχέση με άλλα αστικά κέντρα ή οικιστικά σύνολα Νομού / Περιφέρειας.

Τυχόν Ευρωπαϊκές / διεθνείς σχέσεις ή συμμετοχή σε δίκτυα.

Α.2. Αναπτυξιακή φυσιογνωμία ΟΤΑ

Παρουσιάζεται η «ταυτότητα» του νέου δήμου σε ότι αφορά στις κοινωνικοοικονομικές και πολιτιστικές διαστάσεις της ανάπτυξης:

Πληθυσμός - δημογραφική φυσιογνωμία, αστικοποίηση

Οικονομικές δραστηριότητες.

Τάσεις και προβλήματα: απασχόληση, ανεργία.

Υποστηρικτικές (Τεχνικές, κοινωνικές) υποδομές και ποιότητα ζωής

Πολιτιστικά / κοινωνικά στοιχεία και δραστηριότητες.

Α.3. Δεδομένα του Χώρου και του Περιβάλλοντος Περιοχής Μελέτης

Α.3.1. Φυσικό Περιβάλλον ΟΤΑ

Καταγραφή φυσικού συστήματος (έδαφος, νερά, κλίμα κλπ)

Αξιόλογα οικοσυστήματα, περιοχές ήδη προστατευόμενες, φυσικά τοπία.

Κατάσταση περιβάλλοντος, επιπτώσεις από την οικιστική ανάπτυξη και τις οικονομικές δραστηριότητες (ρύπαν-

ση, κορεσμός, κατανάλωση γης, υδατικό ισοζύγιο).

Κρίσιμες περιβαλλοντικές παράμετροι για το σχεδιασμό της μελλοντικής ανάπτυξης του νέου Δήμου.

Α.3.2. Πολιτιστικό / Ιστορικό Περιβάλλον του ΟΤΑ

Παρουσίαση προστατευομένων στοιχείων πολιτιστικού αποθέματος

Καταγραφή λοιπών αξιόλογων στοιχείων πολιτιστικού - αρχιτεκτονικού - ιστορικού περιβάλλοντος περιοχής μελέτης:

- Παραδοσιακοί οικισμοί
- Ιστορικοί τόποι
- Χώροι - στοιχεία λαογραφικού ενδιαφέροντος
- Αξιόλογα αρχιτεκτονικά σύνολα
- Τοπία ιδιαίτερης αισθητικής - συμβολικής αξίας, τοπία για ανάδειξη φυσιογνωμίας των οικισμών, τοπία για αναβάθμιση εικόνας οδικών αξόνων ή άλλων στοιχείων δομημένου περιβάλλοντος κλπ.
- Τεκμηρίωση πρότασης για ένταξη στοιχείων των παραπάνω κατηγοριών στις Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), απαιτούμενες κανονιστικές ή άλλες ρυθμίσεις.
- Μέτρα προστασίας και ανάδειξης των ΠΕΠ.

Α.3.3. Χωροταξική διάρθρωση νέου Δήμου - Χρήσεις γής.

Υφιστάμενες χρήσεις γης στον εξωαστικό χώρο.

Υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και η δυναμική της: οικισμοί, άλλοι οικιστικοί υποδοχείς, περιοχές παραθεριστικής κατοικίας.

Παραγωγικές δραστηριότητες: διασπορά στον εξωαστικό χώρο, τυχόν υφιστάμενες συγκεντρώσεις, τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς (ΒΙΠΕ κλπ.).

Αλλες θεσμοθετημένες χρήσεις ή ρυθμίσεις (π.χ. ΖΟΕ κλπ).

Υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης:

μεταφορικό δίκτυο

ενέργεια

τηλεπικοινωνίες

υδρευση, αποχέτευση, απορρίματα κλπ.

Συγκρούσεις χρήσεων γης, πιέσεις σε παράκτιες ζώνες κλπ.

Χωρικές επιπτώσεις έργων / προγραμμάτων.

Α.3.4. Γεωλογική διερεύνηση του ΟΤΑ, - Ασφάλεια, Προστασία

Εκπονείται γενική γεωλογική μελέτη σε όλη την έκταση της περιοχής μελέτης, με στόχο τη διερεύνηση της κατ' αρχήν καταλληλότητας για κάθε είδους ανάπτυξη που απαιτεί δόμηση, καθώς και την προστασία της περιοχής από θεομηνίες και καταστροφές.

Α.4. Πολεοδομική οργάνωση

Διοικητική - κοινωνική οργάνωση οικισμού - Δυσλειτουργίες.

Λειτουργική δομή πόλης: πολεοδομικές ενότητες, κέντρο - γειτονιές.

Καταγραφή και ανάλυση υπαρχουσών χρήσεων: Τάσεις, συγκρούσεις.

Υπάρχουσες πυκνότητες, επάρκεια κοινοχρήστων χώρων.

Θεσμικό πλαίσιο: χρήσεις γης, όροι δόμησης, τυχόν άλλες ρυθμίσεις (υπάρχον ΓΠΣ κλπ).

Ανάλυση κατάστασης οικιστικού αποθέματος.

Ποιότητα και φυσιογνωμία αστικού χώρου: τυπολογία ρυμοτομικού, βασικοί αντιληπτικοί άξονες και ενότητες, ποιότητα δημόσιου χώρου κλπ.

Κατάσταση πολιτιστικού / ιστορικού / αρχιτεκτονικού αποθέματος οικισμών.

Κατάσταση φυσικών στοιχείων αστικού περιβάλλοντος

Δίκτυα αστικής υποδομής: μεταφορές - κυκλοφορία, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες,

ύδρευση, αποχέτευση, απορρίματα κλπ

Α.5. Αξιολόγηση δεδομένων υπάρχουσας κατάστασης - Τάσεων - Κατευθύνσεων

Α.5.1. Αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών

Α/ Αξιολόγηση δεδομένων προγραμματικού πλαισίου:

Προγραμματιζόμενα ή εκτελούμενα έργα / δραστηριότητες.

Αναπτυξιακές και Χωροταξικές κατευθύνσεις.

Προγραμματικά μεγέθη που προκύπτουν από το παραπάνω προγραμματικό πλαίσιο ή τυχόν προγράμματα σε οριζόντιο (διαδημοτικό) επίπεδο.

Β/ Αξιολόγηση ενδογενών αναπτυξιακών δυνατοτήτων

Γ/ Γενικές προοπτικές του ΟΤΑ - βασικά προγραμματικά μεγέθη

Α.5.2. Αξιολόγηση χωροταξικών δεδομένων

Α/ Αξιολόγηση δεδομένων οικιστικής ανάπτυξης:

ζήτηση - προσφορά α΄ και β΄ κατοικίας

Β/ Εκτίμηση αναγκών παραγωγικών τομέων για οργανωμένους υποδοχείς.

Γ/ Αξιολόγηση περιοριστικών παραγόντων πολεοδομικής ανάπτυξης:

Προβλήματα εξάντλησης φυσικών πόρων.

Προβλήματα φυσικών (α)καταλληλοτήτων.

Προστατευτέα αντικείμενα φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Α.5.3 Αξιολόγηση προβλημάτων πολεοδομικής δομής - αστικής ποιότητας ζωής:

Τυχόν ανάγκες επεκτάσεων ή νέων οικιστικών υποδοχέων.

Ανάγκη αναθεωρήσεων κανονιστικών όρων δόμησης.

Ανάγκες Αναπλάσεων του αστικού ιστού σε συνδυασμό, ενδεχομένως με την κάλυψη στεγαστικών αναγκών.

Σκοπιμότητα χρήσης κινήτρων / πολεοδομικών μηχανισμών.

Τυχόν ανάγκη για δραστικότερη αστική παρέμβαση ("Ολοκληρωμένες Αστικές Παρεμβάσεις").

Α.6. Προκαταρτική Πρόταση ή εναλλακτικές προτάσεις και βασικά Προγραμματικά μεγέθη. Αξιολόγηση - Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Προγραμματικά μεγέθη σ' επίπεδο νέου δήμου και οικιστικών υποδοχέων.

Βασικά στοιχεία σεναρίου ή σεναρίων ρύθμισης του ΟΤΑ (σενάριο τάσεων, μέτριας παρέμβασης και έντονα παρεμβατικό σενάριο).

Αξιολόγηση πρότασης ή εναλλακτικών προτάσεων. Γενική εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ανά περίπτωση.

Πρόκριση σεναρίου για τελική επεξεργασία υπό μορφή νέου ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ.

Β΄ Π Ρ Ο Τ Α Σ Η

Π.1.Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του νέου Δήμου

Βασικές αρχές της τελικής πρότασης. Προγραμματικά μεγέθη.

Μοντέλο χωρικής οργάνωσης του Δήμου. Σχέσεις με ευρύτερους άξονες ανάπτυξης.

Ρόλοι οικισμών στο οικιστικό δίκτυο.

Ανάδραση προς τον χωροταξικό - αναπτυξιακό σχεδιασμό.

Π.2.Οργάνωση των Χρήσεων γης και Προστασία Περιβάλλοντος ΟΤΑ

Γενικές αρχές

Οικιστική οργάνωση: τυχόν απαιτούμενες επεκτάσεις, νέοι οικιστικοί υποδοχείς (κύριας και παραθεριστικής κατοικίας).

Ζώνες κατάλληλες για ανάπτυξη μέσω του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ.

Ζώνες περιορισμού και ελέγχου της δόμησης.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ).

Ζώνες οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης:

- μεταφορικό δίκτυο
- ενέργεια
- τηλεπικοινωνίες
- υδρευση, αποχέτευση, απορρίματα κλπ

Κανονιστικές ρυθμίσεις στις επιμέρους ζώνες

Π.3.Γενική Πολεοδομική οργάνωση και ρύθμιση των οικιστικών υποδοχέων

Ανά οικιστικό υποδοχέα καθορίζονται:

Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης / αναβάθμισης θεσμοθετημένων

οικιστικών υποδοχέων: Αναθεωρήσεις, Αναπλάσεις.

Πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης νέων προς πολεοδόμηση περιοχών.

Γενικές Χρήσεις γης και όροι δόμησης.

Ζώνες κινήτρων και εν γένει πολεοδομικών μηχανισμών.

Δίκτυα αστικής υποδομής: μεταφορές - κυκλοφορία,

- ενέργεια
- τηλεπικοινωνίες
- ύδρευση, αποχέτευση, απορρίματα κλπ

Ασφάλεια, προστασία οικισμών, Σεισμοί

Προγραμματικά μεγέθη - ανάγκες σε γή πολεοδομικών λειτουργιών

Π.4.Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ

Φορέας εφαρμογής του ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ.

Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις / Αναπλάσεις.

Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιαγράμματα.

Προϋπολογισμός.

IV. Κατάλογος και συνοπτικό περιεχόμενο Χαρτών

Στάδιο Α' - ΑΝΑΛΥΣΗ

Α.1 Χωροταξικό πλαίσιο νέου Δήμου

κλίμακα ελεύθερη

περιεχόμενο κατά την κρίση του μελετητή

Α.2. Πίνακες ή χάρτες κατά την κρίση του μελετητή

Α.3.1. Φυσικό Περιβάλλον ΟΤΑ

Κλίμακα 1:25.000

Επίπεδο αναφοράς: ΟΤΑ 97

Περιεχόμενο:

Στοιχεία φυσικού συστήματος

- Νερά (λίμνες, ποταμοί, έλη, κύριες πηγές κλπ)
- Ορεινά - πεδινά (Ζώνη πάνω από 800 μ......)

Οικοσυστήματα και φυσικά τοπία

- Προστατευόμενα
- Λοιπά οικοσυστήματα και φυσικά τοπία

Ρύπανση - κορεσμός

- Πηγές ρύπανσης
- Περιοχές κορεσμού φυσικών πόρων

Έργα προστασίας περιβάλλοντος

- (ΧΥΤΑ, Βιολογικός καθαρισμός κλπ)

Α.3.2. Πολιτιστικό / Ιστορικό / Αρχιτεκτονικό απόθεμα ΟΤΑ

Κλίμακα: 1:25000

- Παραδοσιακοί οικισμοί, σύνολα.
- Ιστορικοί τόποι, μνημεία.
- Χώροι και στοιχεία λαογραφικού ενδιαφέροντος.
- Αξιόλογα αρχιτεκτονικά σύνολα.
- Στοιχεία βιομηχανικής αρχαιολογίας, στοιχεία παραδοσιακών

παραγωγικών τεχνικών.

- Τοπία ιδιαίτερης αισθητικής - συμβολικής αξίας, τοπία για ανάδειξη φυσιογνωμίας των οικισμών, τοπία για αναβάθμιση εικόνας οδικών αξόνων ή άλλων στοιχείων δομημένου περιβάλλοντος κ.λ.π.

Α.3.3. Χωροταξική διάρθρωση - Χρήσεις γης

Κλίμακα 1:25.000

Επίπεδο αναφοράς: ΟΤΑ 97

Περιεχόμενο:

- Οικισμοί και άλλοι οικιστικοί υποδοχείς και συγκεντρώσεις εγκεκριμένοι και υπό έγκριση (Α' και Β' κατοικία ή μεικτές περιοχές).
- Δάση.
- Γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας.
- Συγκεντρώσεις παραγωγικές ή μεγάλες εγκαταστάσεις και τεχνικά έργα.
- Τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων.
- Εξόρυξη, μεταλλευτικές και λατομικές ζώνες.
- Γενικά δίκτυα υποδομής (μεταφορική υποδομή, ύδρευση, αποχέτευση κλπ) εξυπηρέτησης περισσότερο του ενός οικισμών.
- Αλλες θεσμοθετημένες χρήσεις εκτός οικισμών και οικιστικών υποδοχέων ή ειδικές ρυθμίσεις (πχ ΖΟΕ).
- Νομικό πλαίσιο δόμησης στον εξωαστικό χώρο.

Α.3.4. Γεωλογική διερεύνηση - Ασφάλεια, Προστασία

Κλίμακα 1:25.000

Επίπεδο αναφοράς: περιοχή μελέτης

Περιεχόμενο:

- τα γεωλογικά χαρακτηριστικά
- τα σεισμολογικά χαρακτηριστικά
- κατακλυζόμενες επιφάνειες
- κατολισθήσεις
- αποτεφρωμένες περιοχές
- κατ' αρχήν κατάλληλες περιοχές για δόμηση
- κατ' αρχήν ακατάλληλες για δόμηση περιοχές
- περιοχές με ειδικούς περιορισμούς

Α.4. Πολεοδομική οργάνωση και χρήσεις γης οικισμών

Κλίμακα 1:5.000 ή 1:10.000

Επίπεδο αναφοράς: οικισμός ή πολεοδομική / οικιστική ενότητα

Περιεχόμενο:

Α.4.1. Αστική δομή - χρήσεις γης

- Διοικητική - κοινωνική οργάνωση (συνοικίες, γειτονιές κλπ)
- Λειτουργική δομή (κέντρο, πολεοδομικές ενότητες κλπ)
- Χρήσεις γης

Α.4.2. Θεσμικό πλαίσιο δόμησης
- Μικτές πυκνότητες και ΣΔ
- Θεσμικό πλαίσιο δόμησης

Α.4.3. Ποιότητα αστικού περιβάλλοντος-πολιτιστική κληρονομιά
- Κατάσταση οικιστικού αποθέματος (ανά ενότητα)
- Στοιχεία φυσιογνωμίας της πόλης
- Στοιχεία ή σύνολα πολιτιστικής /αρχιτεκτονικής/ιστορικής κληρονομιάς
- Αξιόλογα φυσικά στοιχεία του αστικού περιβάλλοντος

Α.4.4. Αστικές Υποδομές
Γενικές αστικές υποδομές:
- Μεταφορικό δίκτυο, κυκλοφορία
- Τηλεπικοινωνίες
- Ενέργεια

Υποδομές Κοινής Ωφέλειας:
- ΄Υδρευση
- Αποχέτευση
- Απορρίματα, κλπ

Υποδομές Ασφάλειας - προστασίας από φυσικές καταστροφές (σεισμούς κλπ).

Β' Στάδιο - ΠΡΟΤΑΣΗ

Π.1. Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης του Δήμου
Κλίμακα: ελεύθερη
Επίπεδο αναφοράς: ΟΤΑ 97
Περιεχόμενο:
- Οργάνωση οικιστικής ανάπτυξης
- Υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων
- Λειτουργικές σχέσεις αστικού - μη αστικού χώρου
- Κύρια δίκτυα εξυπηρέτησης
- Κύριες ζώνες προστασίας
- Κύριες περιβαλλοντικές επιπτώσεις και μέτρα
- Διασυνδέσεις με ανώτερα επίπεδα οργάνωσης, σχέσεις με τον έξω χώρο
- Εξειδίκευση ρόλου οικισμών ΟΤΑ

Π.2. ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ - Χρήσεων γης και Προστασία Περιβάλλοντος ΟΤΑ
Κλίμακα 1:25.000
Επίπεδο αναφοράς: ΟΤΑ 97
Περιεχόμενο:
- ΠΕΠ (Περιοχές ειδικής προστασίας).
- Περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης.
- Προς πολεοδόμηση περιοχές ως επεκτάσεις ή ως νέοι οικιστικοί υποδοχείς για Α' κατοικία ή μεικτές περιοχές.
- Προς πολεοδόμηση περιοχές για παραγωγικές χρήσεις και περιοχές για ιδιαίτερες χρήσεις.
- Προς πολεοδόμηση περιοχές για Β' κατοικία.
- Περιοχές κατάλληλες για εφαρμογή του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ
- Δίκτυα τεχνικής υποδομής

Π.3. ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ - Πολεοδομική Οργάνωση
Κλίμακα 1:5.000 ή 1:10.000
Επίπεδο αναφοράς: Οικισμός ή πολεοδομούμενες περιοχές
Περιεχόμενο:

Π.3.1.: Πολεοδομική οργάνωση
- Πολεοδομική οργάνωση / αναβάθμιση των ήδη πολεοδομημένων περιοχών, σύνδεση με νέες προς πολεοδόμηση περιοχές (λειτουργία, ενότητες)
- Μικτές πυκνότητες και μικτός ΣΔ κατά πολεοδομική ενότητα
- Λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης
- Προτεινόμενες περιοχές για αναθεώρηση
- Πολεοδομική οργάνωση νέων περιοχών (λειτουργία, ενότητες)
- Γενικές χρήσεις γης
- Ζώνες προστασίας - Ειδικοί Όροι Δόμησης

Π.3.2: Ζώνες κινήτρων, μηχανισμών, παρεμβάσεων
- Προτεινόμενες περιοχές Ανάπλασης
- Ζώνες κινήτρων
- Ζώνες πολεοδομικών μηχανισμών

Π.3.3.: Γενικές Αστικές υποδομές
- Υποδομές ποιότητας ζωής
- Υποδομές ασφάλειας - προστασίας

V. Υπόβαθρα

Τα ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ εκπονούνται σε υπόβαθρα που παραδίδονται από την αναθέτουσα αρχή στο μελετητή. Σε περίπτωση μη ύπαρξης ψηφιακών υποβάθρων στη μελέτη θα χρησιμοποιηθούν ψηφιοποιημένες εικόνες χαρτογραφικού υλικού προέλευσης ΓΥΣ ή ΟΚΧΕ ή άλλης δημόσιας υπηρεσίας, σε κλίμακα που απαιτείται κατά περίπτωση, που θα παραδοθούν στο μελετητή ύστερα από ενέργειες της αναθέτουσας αρχής. Ως προβολικό σύστημα θα χρησιμοποιηθεί το ΕΓΣΑ 87.

Σε κάθε περίπτωση τα παραδοτέα στοιχεία που καθορίζονται στις προδιαγραφές χαρτών θα παραδοθούν ως δομημένη διανυσματική πληροφορία.

Β. Καθορίζονται αμοιβές για την εκπόνηση μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) ως εξής:

1.α. - για οικισμούς μέχρι 500 κατ. 25.000 δρχ.
- για οικισμούς από 501 έως 1000 κατ. 35.000 δρχ.
- για οικισμούς από 1001 έως 2000 κατ. 50.000 δρχ.
- για οικισμούς από 2001 έως 10.000 κατ.350.000 δρχ.
- για οικισμούς από 10.001 έως 20.000 κατ.500.000 δρχ.
- για οικισμούς από 20.001 έως 40.000 κατ.600.000 δρχ.
- για οικισμούς από 40.001 έως 120.000 κατ. 1.000.000 δρχ.
- για οικισμούς μεγαλύτερους από 120.001 κατ. 1.200.000 δρχ.

β. Οι αμοιβές της προηγούμενης παραγράφου α προσαυξάνονται κατά 20% σε οικισμούς παραλιακούς, παραδοσιακούς και αξιόλογους με πληθυσμό μικρότερο των 2.000 κατοίκων. Η προσαύξηση αυτή εφαρμόζεται άπαξ.

γ. Η αμοιβή ανά στρέμμα της εδαφικής έκτασης της περιοχής μελέτης 0,8 δρχ. ανά στρεμμα.

2. Για οικισμούς για τους οποίους έχουν εγκριθεί γενικά πολεοδομικά σχέδια σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1337/83, οι αμοιβές της παρ. 1 μειώνονται κατά 10% για οικισμούς από 2.001 έως 120.000 κατοίκους και μόνο γι΄αυτούς και κατά 30% για οικισμούς μεγαλύτερους 120.001 κατοίκους.

3. Η τελική αμοιβή του ΓΠΣ-ΣΧΟΟΑΠ προσδιορίζεται από το άθροισμα 1) των τιμολογίων της παραπάνω παρ.1α και 1β που προκύπτουν από το άθροισμα των οικισμών, που περιέχονται στα διοικητικά όρια της περιοχής μελέτης και οι οποίοι οικισμοί είναι απογεγραμμένοι στην απογραφή της ΕΣΥΕ του 1991και 2) του τιμολογίου της παρ. 1γ.

4. Ως ελάχιστη κατώτατη αμοιβή εκπόνησης πλήρους μελέτης ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ορίζεται σε 200.000 δρχ.

5. Ο υπολογισμός των παραπάνω αμοιβών των παρ. 1 και 4 προκύπτουν από τον τύπο Α = λ χ τ, όπου:

τ = οι τιμές μονάδος αμοιβής που καθορίζονται από τις τιμές των παραπάνω προδιαγραφών

λ = συντελεστής καθοριζόμενος από το άρθρο 4 παρ. 2 του Π.Δ/γματος 696/74, όπως τροποποιήθηκε με το ΠΔ.515/89 (ΦΕΚ 219 Α/89) που αντιστοιχεί στην χρονική περίοδο έγκρισης του τελευταίου σταδίου της μελέτης ή της εργασίας που έχει ανατεθεί.

6. Η τελική αμοιβή της παραπάνω παραγράφου 3, επιμερίζεται σε 50% για το Α΄ στάδιο της μελέτης (ανάλυση, διάγνωση, προοπτικές) και 50% για το Β' στάδιο (πρόταση).

Ειδικότερα το Β΄στάδιο υποδιαιρείται σε 2 υποστάδια Β1 και Β2, όπου στο μεν Β1 θα πληρώνεται το 30% της συνολικής αμοιβής με την παραλαβή του σταδίου και Β2 το υπόλοιπο 20% μετά την οριστική πρόταση του ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ όπως αυτή διαμορφώνεται μετά τις συμμετοχικές διαδικασίες. Η προκαταβολή αποσβένυται εξ ολοκλήρου με την παράδοση του Α΄ σταδίου.

Γ. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα 6 Απριλίου 2000

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ